



## TEXTES COORDONNES

### Loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

[...]

#### **Art. 99bis.**

(1) Sont imposables aux termes du présent article les bénéfices résultant des opérations de spéculation ci-après spécifiées pour autant qu'ils ne sont pas imposables dans une catégorie de revenus visée sub 1 à 7 de l'article 10:

1. Les réalisations de biens récemment acquis à titre onéreux. Les biens sont censés récemment acquis lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas :

a) cinq ans pour les immeubles ;

b) six mois pour les autres biens.

2. Les opérations de cession où la cession des biens précède l'acquisition.

**Par dérogation au premier paragraphe, numéro 1, lettre a), les immeubles réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025 sont censés récemment acquis à titre onéreux, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans.**

(1a) Par dérogation à l'alinéa 1, est toujours imposable comme bénéfice de spéculation aux termes des dispositions du présent article,

1. l'intéressement aux plus-values (carried interests) touché par des personnes physiques, salariées de gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs ou de sociétés de gestion de fonds d'investissement alternatifs, sur la base d'un droit d'intéressement – à l'exclusion du produit de la plus-value résultant de la réalisation de leurs parts, actions ou droits représentatifs d'un placement financier émis par un fonds d'investissement alternatif et visés au numéro 2. ci-après – donnant lieu à des droits différents sur l'actif net ou les produits de ce fonds. En outre, il faut que le droit à l'intéressement leur attribué en fonction de la qualité de leur personne et de la performance de l'investissement leur ait été accordé sous la condition expresse que les actionnaires ou détenteurs de parts doivent avoir récupéré au préalable la mise intégrale de leur investissement dans le fonds d'investissement alternatifs ou dans les actifs sous-jacents;

2. les bénéfices de spéculation résultant de la réalisation de parts, actions ou titres représentatifs d'un placement financier émis par un fonds d'investissement alternatif, assortis d'un droit d'intéressement, tel que prévu au numéro 1., par des cédants, des personnes physiques, salariés de gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs ou de sociétés de gestion de fonds d'investissement alternatifs. Toutefois, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution de ces parts, actions ou titres et leur réalisation dépasse six mois, le bénéfice de spéculation résultant de cette réalisation ne constitue pas un revenu imposable, à moins que les dispositions de l'article 100 ne sortent leurs effets.

(2) Le bénéfice ou la perte de spéculation est égal à la différence entre d'une part le prix de réalisation et d'autre part le prix d'acquisition ou de revient augmenté des frais d'obtention. Les bénéfices de spéculation ne sont pas imposables, lorsque le bénéfice total réalisé pendant l'année civile est inférieur à 500 euros.



(3) Le présent article n'est pas applicable dans la mesure où un immeuble aliéné constitue, au sens de l'article 102bis, la résidence principale du contribuable, ni dans le cas où les conditions de l'article 102ter sont remplies.

#### **Art. 99ter.**

(1) Est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux, plus de cinq ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles qui ne dépendent ni de l'actif net investi d'une entreprise ni de l'actif net servant à l'exercice d'une profession libérale. Sont également exclus les immeubles dépendant d'une exploitation agricole ou forestière, sauf en ce qui concerne le sol.

**Par dérogation au premier paragraphe, est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles visés au premier paragraphe.**

(2) Le revenu est égal à la différence entre, d'une part, le prix de réalisation et, d'autre part, le prix d'acquisition ou de revient augmenté des frais d'obtention.

(3) Lorsqu'il s'agit de terrains agricoles et forestiers il sera toutefois déduit à titre de prix d'acquisition au minimum un forfait par unité de surface à fixer par règlement grand-ducal. Cette déduction ne pourra pas être supérieure au prix net de réalisation du terrain. Le forfait pourra être fixé différemment suivant la nature des terrains et ne pourra pas dépasser les prix de vente normaux les plus élevés pratiqués pour la catégorie de terrains en question.

(4) En ce qui concerne les immeubles acquis à titre onéreux avant le 1er janvier 1941 par le détenteur ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, par son auteur, le prix d'acquisition payé avant le 1er janvier 1941 et réévalué suivant l'article 102, alinéa 6, ne peut être inférieur à la valeur unitaire au 1er janvier 1941 multipliée par un coefficient d'ajustement à fixer par règlement grand-ducal et réévaluée suivant l'article 102, alinéa 6, par application du coefficient correspondant à l'année 1940.

(5) Les coefficients d'ajustement susmentionnés pourront varier selon les différentes catégories de terrains, sans qu'ils puissent être inférieurs à 1,25, ni supérieurs à 1,50.

(6) Le présent article n'est pas applicable dans la mesure où l'aliénation porte sur un immeuble bâti qui constitue, au sens de l'article 102bis, la résidence principale du contribuable, ni dans le cas où les conditions de l'article 102ter sont remplies.

[...]

#### **Art. 102quater.**

(1) Les plus-values réalisées ~~au cours de l'année d'imposition 2024~~ **entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 30 juin 2025** au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99ter peuvent être transférées sur demande par le contribuable sur un ou plusieurs immeubles de remplacement aux conditions déterminées aux alinéas ci-après.

(2) Seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Toutefois, en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent demander le transfert.



(3) En cas d'imposition collective au sens de l'article 3, de l'article 3bis ou de l'article 157ter, chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée.

(4) Le transfert de la plus-value est à demander au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(5) La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(6) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

(7) La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(8) Le contribuable et ses successeurs conservent les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

(9) Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

(10) Aux fins de bénéficier du transfert de la plus-value, les immeubles acquis ou constitués en remploi sont des immeubles nouvellement construits et appartiennent en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable qui est propriétaire ou nu-propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction sont du même pourcentage.

~~(11) Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.~~

**(11) Pour les plus-values réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026. Pour les plus-values réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2027.**

(12) Sur demande motivée et pièces à l'appui, l'échéance prévue à l'alinéa 11 peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value est transférée est en voie de construction.



(13) Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

(14) La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(15) Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99ter, alinéa 2, et 106, alinéa 1<sup>er</sup>.

(16) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

1° est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;

2° cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10 ; 3° devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102bis.

(17) La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

(18) En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(19) La non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause. Hormis les dispositions de l'alinéa 2, il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement.

[...]

#### **Art. 129f.**

(1) Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7, imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement construction spécial.

(2) Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le ~~31 décembre 2024~~ **30 juin 2025** un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à moins de six ans.

(3) Le montant de l'abattement s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4, sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

(4) L'abattement construction spécial est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127bis, l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b et l'abattement immobilier spécial prévu par l'article 129e.

(5) En cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement construction spécial dans les conditions définies ci-dessus.



## **Loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement (tenant compte des changements prévus par le projet de budget 2025)**

### **Chapitre 1<sup>er</sup> - Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire**

**Art. 1<sup>er</sup>.** (1) Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire, documentée par acte notarié passé entre le 1<sup>er</sup> octobre 2024 et le 30 juin 2025, il est accordé sous les limites et conditions déterminées aux articles 2 à 12, à tout acquéreur-investisseur, une réduction de la base imposable pour la perception des droits d'enregistrement et de transcription de 50 pour cent. La requête afférente de la réduction de la base d'imposition doit être contenue dans l'acte notarié d'acquisition.

(2) Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le ~~31 décembre 2024~~ **30 juin 2025**, il est accordé sous les limites et conditions déterminées aux articles 2 à 12, à tout acquéreur-investisseur, un crédit d'impôt portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location. ».

**Art. 2.** Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° « acquisition » : l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble en pleine propriété avec, le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil ;

2° « immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire » : l'immeuble ou les parts indivises d'un même immeuble ainsi que la place à bâtir située dans une zone d'habitation et sur laquelle il peut être érigée immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, devant servir d'habitation principale à un locataire en vertu d'un contrat de bail d'une durée minimale de deux ans ;

3° « acquéreur-investisseur » : toute personne physique, qui, lors de la passation de l'acte notarié, s'engage à affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire.

**Art. 3.** Le montant de l'abattement, appelé « crédit d'impôt location », ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur.

**Art. 4.** Le bénéfice de l'abattement est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne :

1° la requête afférente de l'acquéreur-investisseur ;

2° l'engagement de l'acquéreur-investisseur d'affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire dans les délais et pendant la durée prévus aux articles 7 et 8, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par les articles 7, 8 et 10 ;

3° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de présenter à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail signé avec un locataire et de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-présentation du contrat de bail endéans le délai imparti ;



4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8.

**Art. 5.** Le crédit d'impôt location est celui en vigueur lors de la passation de l'acte notarié. Il est appliqué jusqu'à concurrence du montant des droits d'enregistrement et de transcription dus sur l'acte notarié à l'exclusion d'intérêts ou de droits et taxes perçus ou à percevoir à titre de sanctions ou d'amendes, sans pouvoir dépasser le montant visé à l'article 3.

L'imputation du crédit d'impôt location est opérée lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte.

En cas de pluralité d'acquéreurs-investisseurs, l'imputation est opérée proportionnellement à la part de chaque acquéreur-investisseur.

Le droit d'enregistrement à percevoir ne peut être inférieur à 100 euros.

**Art. 6.** Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens du présent chapitre, un acquéreur-investisseur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt location en vigueur lors de la dernière acquisition.

Le montant de l'abattement qui est sollicité par un acquéreur-investisseur n'ayant pas épuisé la totalité du crédit d'impôt location lors d'acquisitions antérieures ne peut dépasser la différence entre le montant maximum du crédit d'impôt location visé à l'article 3 et le montant accordé lors d'acquisitions antérieures.

**Art. 7.** L'occupation par un locataire doit être effective dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toutefois, ce délai peut être prorogé par décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA pour des cas d'exception au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire de l'abattement.

L'inobservation du délai ci-dessus fixé respectivement prorogé donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée.

**Art. 8.** La durée d'occupation par un locataire est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins. Toutefois, le directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA peut dispenser, sur demande écrite et dûment motivée du bénéficiaire de l'abattement, de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure.

La cession de l'immeuble, de même que l'interruption de l'affectation à des fins d'habitation à un locataire, intervenues endéans les deux ans à partir de la date d'occupation, donnent lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée.

**Art. 9.** L'acquéreur-investisseur doit présenter à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec un locataire.

Le non-respect de cette obligation donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée.



**Art. 10.** L'acquéreur-investisseur est pareillement tenu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée :

1° dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, si la plus-value constatée par le rapport des experts est égale ou supérieure à un huitième, soit du prix ou de la valeur vénale déclarée ;

2° en cas de dissimulations établies, visées par la section première de la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

**Art. 11.** Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement de l'abattement en vertu des articles 7 à 10, celui-ci est restitué à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouvel abattement n'est accordé qu'à l'acquéreur-investisseur ayant rempli les conditions de remboursement prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

**Art. 11bis.** En cas de non-respect des conditions visées aux articles 7 à 9, ainsi que dans le cas où les constats visés à l'article 10, points 1° et 2° sont effectués, un redressement de la base imposable prise en compte pour la détermination du montant des droits d'enregistrement et de transcription est effectué. Dans ce cas, les droits d'enregistrement et de transcription sont dus sur base de la base d'imposition non réduite en application de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>.

Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

**Art. 12.** Les bénéficiaires des dispositions du présent chapitre ayant procédé à des acquisitions entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signeront, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4. Aucun remboursement ne sera effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

**Art. 12bis.** Les bénéficiaires de la réduction de la base imposable ayant procédé à des acquisitions entre le 1<sup>er</sup> octobre 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un recalcul éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions d'octroi de la faveur fiscale.

## **Chapitre 2 – Mesures temporaires en matière de droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers**

**Art. 13.** (1) Lors de l'acquisition par un acquéreur d'un immeuble destiné à servir d'habitation, documentée par acte notarié passé entre le 1<sup>er</sup> octobre 2024 et le 30 juin 2025, il est accordé sous les limites et conditions déterminées par la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, une réduction de la base imposable pour la perception des droits d'enregistrement et de transcription de 50 pour cent. La requête afférente de la réduction de la base d'imposition doit être contenue dans l'acte notarié d'acquisition.

(2) Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le ~~31 décembre 2024~~ **30 juin 2025**, le montant de l'abattement,



appelé crédit d'impôt, visé par la loi précitée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, est de 40 000 euros.

**Art. 13bis.** En cas de non-respect des conditions visées aux articles 10 et 11 de la loi précitée du 30 juillet 2002, ainsi que dans le cas où les constats visés à l'article 12, lettres a) et b), de la loi précitée du 30 juillet 2002 sont effectués, un redressement de la base imposable prise en compte pour la détermination du montant des droits d'enregistrement et de transcription est effectué. Dans ce cas, les droits d'enregistrement et de transcription sont dus sur base de la base d'imposition non réduite en application de l'article 13, paragraphe 1<sup>er</sup>.

Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

**Art. 13ter.** Les bénéficiaires de la réduction de la base imposable ayant procédé à des acquisitions entre le 1<sup>er</sup> octobre 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un recalcul éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions d'octroi de la faveur fiscale.

### **Chapitre 3 – Mesure ciblée en matière fiscale directe**

**Art. 14.** Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au ~~31 décembre 2024~~ **30 juin 2025**, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99<sup>ter</sup> de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1, lettre d) de la même loi.

[...].